

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wiesbaden Zentrales Wohnen mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-316862**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.175 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Bienias

Ringstraße 9
65205 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1908	Mietsicherheit	3.525 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2024
Wohnfläche	106,50 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	325 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Dachgeschosswohnung bietet 4 große Zimmer und ist damit sowohl für Familien als auch Pärchen mit Bedarf für ein oder zwei Arbeitszimmer ideal. Besonderes Highlight ist das Erkerzimmer, welches besonderen zum Lesen oder Arbeiten einlädt.

Der Balkon bietet einen schönen Blick und lädt im Sommer zum Erholen ein.

Ausstattung

- Auf dem Halbstock zum ersten OG befindet sich ein getrennter Raum für Waschmaschine und Trockner, so dass diese keinen Stellplatz in der Wohnung beanspruchen.
- Neben dem Keller bietet sich der Speicher als zusätzliche Lagerfläche an, so dass ggfs. die Räume effektiv genutzt werden können.
- die clevere Abstellkammer bietet in der Wohnung zusätzlichen Stauraum.
- Eine Balkon-PV Anlage kann aus Sicht des Vermieters nachgerüstet werden.
- die Küche ist aktuell vorhanden, jedoch nicht mehr die Neuste. Hier können in Abstimmung mit dem Vermieter individuelle Vereinbarungen getroffen werden.
- im DG gibt es keine Klimaanlage, dies wäre ebenfalls eine denkbare Erweiterung
- Sowohl Küche als auch Klimaanlage würden eine Anpassung der Mietkosten nach sich ziehen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das denkmalschützte Haus im Zentrum von Erbenheim ist ruhig im alten Ortskern gelegen. Der Blick nach vorne geht Richtung altes Rathaus und evangelische Kirche, nach Hinten bietet den Blick über die Dächer in Richtung des neugebauten Rewe. Durch die aufgelockerte Bebauung entsteht ein Gefühl von räumlicher Weite und ein Flair, welches kein Neubau bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Flur



Erker

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Erker



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

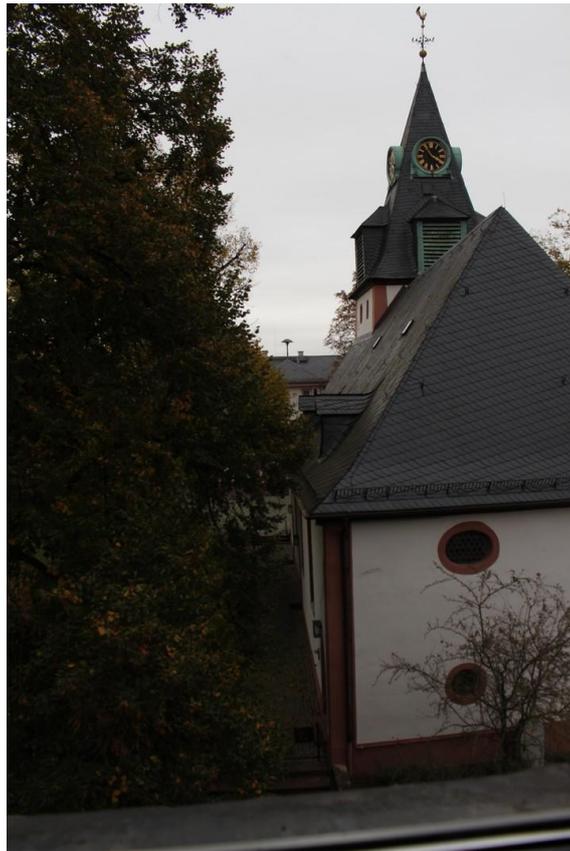


Arbeitszimmer oder Kinder



Arbeitszimmer oder Kinder?

Exposé - Galerie



Ausblick Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Details



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem 2. Arbeitszimmer



Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



zusätzliche Staufläche

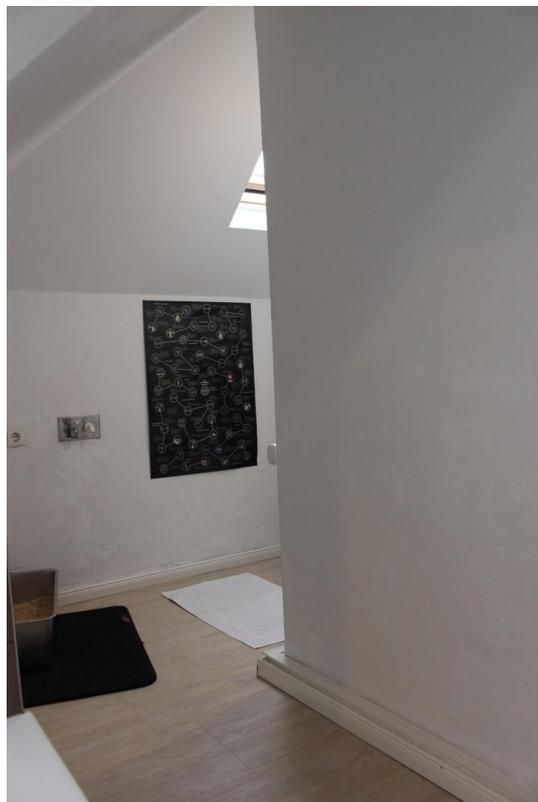


Abstellkammer versteckt

Exposé - Galerie

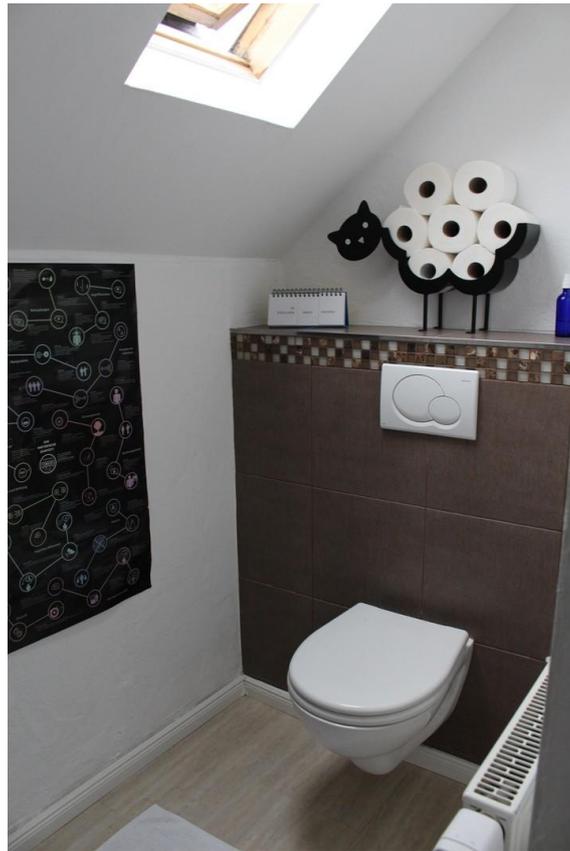


Abstellkammer praktisch



Diskretion beim Toilettengang

Exposé - Galerie



Toilette

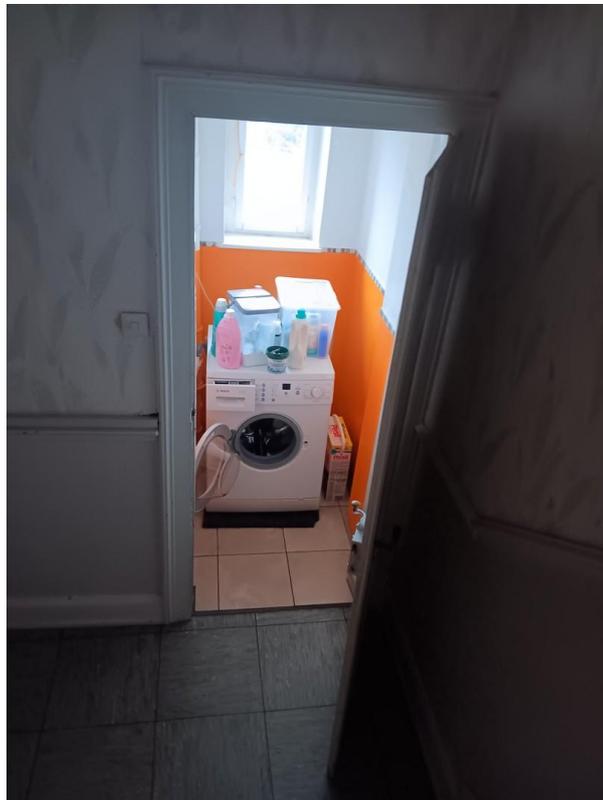


Bad mit Wanne

Exposé - Galerie

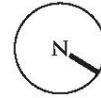


Bad



Waschküche

Exposé - Grundrisse



ZIMMER MIT ERKER	17,90M ²
ZIMMER	17,65M ²
ZIMMER HINTEN LINKS	16,05M ²
ZIMMER HINTEN RECHTS	14,95M ²
KÜCHE	11,55M ²
GARDEROBE / HWR	03,60M ²
GÄSTE WC	01,10M ²
BAD	07,55M ²
FLUR	13,00M ²
1/2 BALKON	03,15M ²
GESAMT	106,50M²

GRUNDRISS DACHGESCHOSS M: 1:100